

■君御豪庭热销报告

稀缺地段突显收藏价值

北静安“楼荒” 君御豪庭止渴

9月底开盘以来销售近150套



北静安的君御豪庭销售量居近期豪宅前列。

谋变,君御豪庭创新产品

相比近期市场成交量的萎缩,君御豪庭,静安区压轴力作,以稀缺地段和优质品质为核心卖点,销量节节攀升,成为较强购买力消费者的目标物业。以此入市,取得市场的积极反应。其以“收藏价值”为衡量尺度,历久弥新的设计成为产品最大的一个亮点。在建筑外立面上,君御豪庭设计层次丰富,堪称新古典主义的典范。它的外墙均采用日本SKK高档真石漆与进口花岗岩复合而成,这种真石漆装饰效果酷似大理石花岗岩,主要采用各种颜色的天然石粉配制,具有防光、防火、耐酸以及耐污染的作用。开发商之所以选择这样的高成本材料,考量的不仅是建筑的美观,更是对小区品质的保证。

君御豪庭由4幢高层住宅和1幢公寓式酒店组成,五星级酒店式大堂设置专属的中央空调。在细节方面,从地毯到窗帘,到吊灯及雕塑小品,处处彰显华贵,营造出专为顶尖精英量身打造的豪宅气派。电梯空间挑高2.4米,以2.0——2.5米/秒的高速升降,即便是住在顶层的业主也可以在数十秒之内快速抵达,创新智能化感应和从门厅直达地下车库的设计,彰显设计人性化。此外,君御豪庭所有建筑都采用外墙内保温,窗户选用德国旭格高档断桥隔热铝合金型材,玻璃为高档中空镀膜隔音隔热安全玻璃,增加了居室的密封性,保持室内的冬暖夏凉,节能环保。

同时,君御豪庭还创新引入了目前国外流行的人性化“内开内

倒”窗型。这样的设计不但通风性能好,防雨的同时还能保持室内外的空气自然流通。而德国TCS双监控可视对讲系统,则从小区的入口,直至单元入口都作了最大限度的安全保障。

热销,再度印证地段论

近期,新政频出的宏观背景下,土地新增供应量有所增加,但相对于土地稀缺的中心城区而言,新建住宅的供应量相比市场的强劲需求,无异于杯水车薪。尤其是高档楼盘,其客户群定位在外资或精英阶层,这些高端消费者,购买时更偏重于高档住宅的保值、收藏功能。在此双向衡量下,黄金地段的产品炙手可热。

静安豪宅君御豪庭,位于西康路昌平路路口,距离南京西路“梅恒泰”商圈约800米,梅龙镇广场、恒隆广场、中信泰富广场等沪上豪华商业写字楼与波特曼、锦沧文华、上海商城等五星级酒店汇集于此。

此外,在教育配套设施方面,君御豪庭占尽地利,其周围分布多所百年老校,小区对面的西康路第三中心小学便是一所历史悠久,规模较大的静安区重点中学。此外,静教院附小,静安区第一中心小学、时代中学、五四中学、培明中学等设施优良的教育机构,为孩子提供了多项选择。君御豪庭的热销,再度印证了那句经典的“地段,地段还是地段”的论断,称为沪上众多市民的首选之一。

配套,市中心大盘生活盘点

从市场信息反馈来看,君御豪

庭热销的另一因素是其完善的配套设施。君御豪庭作为一个集住宅、办公、商业为一体的综合性国际街区,拥有约5300平方米的配套商业,打造了一个集交流、休憩、聚会为一体的开放式街区,也就是第三空间。所谓“第三空间”是指:城市中家庭和办公室以外的公共空间,如,酒吧、咖啡店、绿地公园等。第三空间的营造,最大的建设性无疑在于拉长人们的户外活动时间,让人们享受大自然,身心彻底放松。

据开发商介绍,君御豪庭的景观设计由世界级精英团队,日本著名的综合计画研究所担当。设计师星野先生曾成功为静安公园、财富海景等项目操刀设计,这一次,他的设计课题是在有限的空间里,营造出“都市中心的奢侈绿洲”,通过对水景、光影以及植物和小品的重新诠释,为君御豪庭量身打造出独具匠心的社区景观。

在市中心的繁华地段,君御豪庭营造的绿色景观空间,建立起了一个隐形的生态链,让整个社区有一个可以持续进行自我更新的生态系统。

此外,交通配套方面,地铁公交线路交错,有不可复制的优势。再者,这个弄堂式的老城区造就了众多的历史和人文古韵。毛泽东、胡适、徐志摩等名人故居都在静安区。

物业,享受从内而外

笔者了解到,君御豪庭秉承“规划从外而内,享受从内而外”的理念打造高品质社区,并没有把其最大的卖点做在外面,而是把真正

的优势力量体现在了项目的一些隐蔽工程里面。

走进社区,笔者发现,君御豪庭实行了更为人性化的“双保安”管理。例如,在设置摄像头保障业主安全的基础之上,每一幢楼大堂都专门配置一名保安人员,为业主提供了名副其实的贴身式管家服务。

此外,君御豪庭还特别针对业主人身安全问题,规划了人性化与高科技智能系统相结合的“双保险”配置:引进德国家庭防盗报警系统及紧急呼叫按钮:在业主住宅的主卧室里,装有一个紧急按钮,一旦遇到突发事件(如急病、警情)只需按下上面的红色按钮,报警信息就会马上上传到主控中心的管理机上,管理人员马上通知该区保安,火速赶到现场,实现了“分分秒秒”紧贴业主左右的安全保证。

在业主重中之重的家门防护上,君御豪庭则是率先安装了防火、防盗分户门,即规避了传统“猫眼防盗门”防盗不防火的缺点,又实现了“猫眼”转化为“电眼”,置于门上又隐于门里的隐形安全极优监控保障。而其社区给排水管采用的表前不锈钢水管,保障了水管内部水源清洁度、保证水管使用性。

就目前市场而言,静安区的供应量主要在北静安板块。沿西康路由北向南可见四五家本区重要项目,如达安锦园、东海园二期、君御豪庭、静安豪景等。

君御豪庭迅速开启市中心豪宅生活,入市即成为销售冠军,把握了市场销售话语权,堪称北静安标杆楼盘。

(王海霞)

动态播报

君御豪庭 温州推广会召开

近日,上海静安区2007年重要作品——君御豪庭温州推广会在华侨饭店隆重举行。

近300位温州置业者参加了本次推广会。会上,主办方上海兴申房地产经营有限公司总经理吕子建对君御豪庭的详情情况进行了介绍,热心的置业者纷纷对项目提出诸多的细节问题,会后众多的意向客户围住沙盘向开发商详细咨询,并有多位置业者下定。

上海交通大学客座教授、上海财经频道第一地产栏目特约评论员范伟国先生,《上海楼市》总编汤永康先生,也一同出席了本次推广会。

对近期的房地产调控政策以及上海的房地产市场进行了分析。专家认为,结合近期的第二套房贷政策以及国家加大保障性住房投入的趋势,房地产市场将逐渐趋向理性和平稳,并出现分化,普通住宅将呈现价值回归的趋势,而高档住宅因其稀缺性以及国内持续增长的购买力将呈现新的发展阶段,尤其是上海内环为代表的市中心的物业将更显稀缺性。

据悉,君御豪庭自9月28日开盘以来,已经销售近150套房源。

该项目位于上海市中央核心区静安区昌平路、西康路口,距离南京西路梅泰恒时尚商业圈800米,属于静安“一轴二翼”的“北翼”中段高档住宅区。项目于2005年12月开工,计划2008年底交房。小区占地1.45万平方米,规划总建筑面积102152.76平方米,由4幢20—33层的住宅公寓和1幢33层的公寓式办公楼共同组成,其中住宅67790.6平方米(4幢20—33层高层),公寓式办公楼13519.87平方米(一幢33层高层),商铺5370.29平方米(沿昌平路);容积率5.87;绿化率30.76%;建筑密度32.5%;住宅474套,公寓式办公217套,商铺10套;规划车位344个。距离南京西路“梅泰恒”商业金三角的配套辐射。

(王海霞)



君御豪庭温州推广会在华侨饭店隆重举行。